

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Projektentwicklung
Antje Fritz, Telefon:07071/204-2631
Gesch. Z.: /

Vorlage 219/2018
Datum 28.06.2018

Berichtsvorlage

zur Kenntnis im **Jugendgemeinderat**
zur Vorberatung im **Ortsbeirat Nordstadt**
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff: **Entwicklungsstrategie für das Gebiet Waldhäuser-Ost;
Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen und das
Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK)**

Bezug: 205/2017, 330/2017, 131/2018

Anlagen: 5
Anlage1_WHO_Bevölkerungsdichte
Anlage2_WHO_Ergebnisdokumentation_Infoveranstaltung
Anlage3_WHO_NeuordnungsMaßnahmenkonzept
Anlage4_WHO_MaßnahmeTropenklinik
Anlage5_WHO_nicht-investivemaßnahmen

Zusammenfassung:

Im Herbst 2017 haben hat die Verwaltung zusammen mit den von ihr beauftragten Planungsbüros mit der Bestandsaufnahme für die vorbereitenden Untersuchungen und das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepts (ISEK) begonnen. Seitdem haben zahlreiche öffentliche Veranstaltungen und Befragungen stattgefunden. Nun liegen die Ergebnisse zu Zielen und Maßnahmen für die Stadtteilentwicklung Waldhäuser-Ost vor.

Ziel:

Mit der Vorlage sollen die vorgeschlagenen Ziele und Maßnahmen im Vorfeld der Ausarbeitung von Satzungsbeschluss und Förderantrag mit den gemeinderätlichen Gremien diskutiert werden.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 26. Oktober 2017 den Beginn und die Durchführung vorbereitender Untersuchungen entsprechend § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet „Waldhäuser-Ost“ beschlossen. In Verbindung mit der Erstellung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) werden auch Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. Dies ist Grundlage für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes und Grundlage für die Antragstellung eines Soziale Stadt-Gebietes Waldhäuser-Ost im Rahmen der Städtebauförderung. Hierdurch soll die anstehende städtebauliche Erneuerung und Weiterentwicklung des Stadtteils erleichtert werden. Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen und der Erstellung des ISEK mit entsprechender Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Büros Stadtberatung Dr. Sven Fries und Planungsgruppe KPS in Kooperation beauftragt. Im Rahmen dieses Prozesses haben verschiedene Angebote der Beteiligung stattgefunden. Die Ergebnisse sind in die Erarbeitung von Zielen für die Stadtteilentwicklung und des Maßnahmenkonzeptes eingeflossen.

2. Sachstand

2.1. Bestandsaufnahme

Die beauftragten Büros haben im Herbst mit Schlüsselpersonengesprächen und Gesprächen mit Vertreterinnen und Vertretern aus der Verwaltung begonnen, um erste Einschätzungen aus verschiedenen Perspektiven zur aktuellen Situation in Waldhäuser-Ost und Veränderungspotenzialen zu sammeln. Der Personenkreis wurde im Lenkungskreis abgestimmt. Es haben 14 Gespräche mit sogenannten Schlüsselpersonen – Akteurinnen und Akteuren im Stadtteil – sowie acht Gespräche mit Vertreterinnen und Vertretern aus beiden Dezernaten stattgefunden. Außerdem waren die beauftragten Büros Gast im Arbeitskreis Kinder und Jugendliche in Waldhäuser-Ost.

Im Rahmen der städtebaulichen und sozialplanerischen Bestandsanalyse haben die Büros ergänzend zu den Gesprächen aktuelle Daten und Unterlagen sowie bestehende gesamtstädtische Konzepte gesichtet, ausgewertet und sich ein Bild mit Begehungen vor Ort gemacht.

2.2. Kenndaten

Zum Stichtag 31.12.2017 leben im Untersuchungsgebiet 6.205 Personen. Dies entspricht knapp 7% der Bevölkerung in der Gesamtstadt. Im Vergleich zur Gesamtstadt (+0,9%) hat das Untersuchungsgebiet ein negatives Wanderungssaldo (-4,5%). Die Altersstruktur zeigt, dass das Untersuchungsgebiet über dem städtischen Durchschnitt liegt und ein Generationenwechsel begonnen hat. In den Teilbereichen innerhalb (25,9%) und außerhalb (28,0%) des Berliner Rings ist der Anteil der über 65-Jährigen im Vergleich zur Gesamtstadt (15,8%) überdurchschnittlich. Dagegen ist die Bevölkerung im Bereich Haußerstraße im Vergleich zu den Bereichen innerhalb und außerhalb des Berliner Rings deutlich jünger. Hier beträgt der Anteil der unter 18-Jährigen 18,3% (Gesamtstadt 13,8%).

Im Untersuchungsgebiet haben zum Stichtag 31.12.2017 39,4% der Bevölkerung einen Mig-

rationshintergrund. Dabei liegt der Anteil in allen Teilbereichen deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (22,2%). In den Teilbereichen Studierendendorf (51,8%) und Haußerstraße (49,7%) ist der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund am höchsten, danach folgt der Bereich innerhalb des Berliner Rings (36,9%) und am geringsten ist der Anteil im Bereich außerhalb des Berliner Rings (25,0%).

Im Untersuchungsgebiet gibt es zum Stichtag 31.12.2017 4.655 Haushalte davon 1.727 im Studierendendorf. Der Anteil der Einpersonenhaushalte ist im Untersuchungsgebiet ohne den Bereich Studierendendorf mit einem Anteil von 64,6% im Vergleich zur Gesamtstadt (72,5%) unterdurchschnittlich. In der Gesamtstadt Tübingen leben durchschnittlich 1,43 Personen in einem Haushalt. Im Untersuchungsgebiet ohne das Studierendendorf (1,05 Pers./HH) liegt der Wert bei 1,50 Personen pro Haushalt.

Im Blick auf Menschen, die Unterstützungsleistungen erhalten, ist festzustellen, dass im Untersuchungsgebiet überdurchschnittlich viele Mehrpersonenhaushalte betroffen sind. Im Untersuchungsgebiet befinden sich 65 Bedarfsgemeinschaften mit zwei und mehr Personen. Dies entspricht einem Anteil von 5,8% der Mehrpersonenhaushalte. In der Gesamtstadt beträgt dieser Anteil 3,7%. Im Bereich des SGB XII-Bezugs entspricht der Anteil im Untersuchungsgebiet dem in der Gesamtstadt. Dagegen ist der Anteil an Personen, die Wohngeld erhalten im Untersuchungsgebiet überdurchschnittlich. 4,3% der über 18-Jährigen im Gebiet erhalten Wohngeld, in der Gesamtstadt beträgt dieser Anteil 2,5%.

Zur Bevölkerungsentwicklung lassen sich Angaben für die Stadtviertel 14-4, 14-5, 14-6 und 14-9 (Bereich nördlich vom Nordring, ohne Sand und Waldhausen) machen. Seit der Volkszählung 1987 liegen dazu Daten vor. Diese Zahlen zeigen, dass bereits Ende der 1990er Jahre und nochmals nach 2004 ein Bevölkerungsrückgang stattgefunden hat. Nach 2012 hat wieder ein Zuwachs begonnen, was u.a. auch auf einen Generationenwechsel zurückzuführen ist.

Stadtviertel	1987	1993	2000	2004	2012	2017
14-4, 14-5, 14-6, 14-9	6.999	7.201	6.945	6.975	6.109	6.302

Quelle: Fachbereich Kommunales

Für die 1970er und 1980er Jahre liegen nur Zahlen für den Stadtteil insgesamt vor, zu dem neben Waldhäuser-Ost auch die Bereiche Schönblick und Winkelwiese (Stadtviertel 14-1, 14-2 und 14-3) gehören.

Die Bruttowohndichte beschreibt die Anzahl an Einwohnern bezogen auf die Bruttofläche (bebaute Flächen, Grün- und Verkehrsflächen). Im Untersuchungsgebiet weist das Studierendendorf mit 229 EW/ha die größte Einwohnerdichte auf, im Bereich Haußerstraße liegt sie bei 138 EW/ha, innerhalb des Berliner Rings bei 126 EW/ha und außerhalb des Berliner Rings bei 72 EW/ha (siehe Plan Anlage 1). Im Vergleich dazu liegt die Bruttoeinwohnerdichte im Französischen Viertel bei 240 EW/ha. Andererseits werden bei der aktuellen Teilortentwicklung 80 bis 100 EW/ha als Zielwerte definiert.

2.3. Formale Beteiligung

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen müssen nach § 139 BauGB auch die Träger öffentlicher Belange beteiligt werden. Mit einem Schreiben vom 07.11.2017 wurden 25

Träger öffentliche Belange um eine Stellungnahme bis 15.12.2017 gebeten. 16 haben geantwortet. Davon haben neun keine Anregungen und Bedenken geäußert.

Folgende Anregungen wurden eingebracht:

Von drei Stellen wurde darauf hingewiesen, die in Planung befindliche Trasse für die Regionalstadtbahn freizuhalten. Dies wird bereits im laufenden Prozess berücksichtigt.

Der östliche Rand des Untersuchungsgebietes berührt Waldbereiche, welche u.a. als Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und Gebiet für Erholung festgelegt sind. Die Vorbehaltsgebiete sind mit den betreffenden Freiraumfunktionen in der Abwägung zu berücksichtigen. Diese Hinweise werden nachrichtlich in den vorbereitenden Untersuchungen übernommen. Bei konkreten Baumaßnahmen wird auf die Prüfung von Waldeigenschaften und die erhaltenswerten Waldflächen mit entsprechenden Abstandsregelungen hingewiesen.

Darüber hinaus wurde bei folgenden Gebäuden im Vorfeld anstehender Überplanungen die Prüfung der Denkmaleigenschaft angeraten: Wassersilo mit Treppenturm, Waldorfschule, Grundschule Waldhäuser-Ost – Außenstelle Winkelwiese. Im Rahmen einer Überprüfung ist das Landesamt für Denkmalpflege zu der Auffassung gelangt, dass es sich bei den Ursprungsbauten der Grundschule Winkelwiese (Haußerstr. 132 und 134) sowie der Waldorfschule nicht um ein Kulturdenkmal im Sinnes des baden-württembergischen Denkmalschutzes handele. Der Wassersilo ist ein Prüffall. Inzwischen hat das Landesamt für Denkmalpflege die Siedlung Schafbrühl in die Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg aufgenommen. Außerdem wird auf den erhaltenswerten Charakter des Altbaus der Tropenlinik hingewiesen. Dieses Ziel wird auch im Rahmen eines Sanierungsgebietes verfolgt. Neuplanungen sollten ohne Konflikte mit den bestehenden erhaltenswerten Siedlungsstrukturen gestaltet werden. Bei der Weiterentwicklung des Stadtteils werden die gewachsenen Siedlungsstrukturen angemessen berücksichtigt. Das sich im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes befindliche Grabhügelfeld der Hallstattzeit ist als archäologisches Kulturdenkmal zu erhalten.

Im Bereich der Tropenlinik wird auf einen vorhandenen Luftschutzstollen hingewiesen. Diese Information wird an den Eigentümer der Tropenlinik weitergegeben.

Des Weiteren wurde auf verschiedene artenschutzrechtliche Belange bzgl. Gebäudebestand und Freiflächen hingewiesen, die bei weiteren Planungen zu berücksichtigen bzw. zu untersuchen sind.

Außerdem wird eine Stärkung der fußläufigen Nahversorgung begrüßt. Bedacht werden sollen die barrierefreie Gestaltung von Wegen, die Gestaltung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen für alle Generationen sowie die Anbindung des Studierendendorfs an das Stadtteilzentrum. All diese Themen werden im laufenden Prozess bereits behandelt.

Parallel zur TÖB-Beteiligung wurden auch die Wohnungsunternehmen mit größeren Beständen im Untersuchungsgebiet angeschrieben und um ihre Mitwirkung gebeten. Sie sollten Auskunft geben über das Wohnungsgemenge und die Ausstattung ihrer Bestände, bislang durchgeführte Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie Planungen bzw. Entwicklungsmöglichkeiten. Außerdem hat das beauftragte Planungsbüro noch telefonisch Kontakt aufgenommen. Einzelne Wohnungsunternehmen planen Sanierungsmaßnahmen oder umfassende Modernisierungen zum Teil auch in Bezug auf eine barrierefreie Anpas-

sung oder sehen Bedarf bzw. Möglichkeiten für bauliche Ergänzungen. Die Rückmeldungen sind in den Prozess eingeflossen.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sollen nach § 137 BauGB die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Betroffene möglichst frühzeitig beteiligt und zur Mitwirkung angeregt werden. Neben der Befragung der Wohnungsunternehmen wurden alle Eigentümer und Betriebe im Untersuchungsgebiet mit einem Anschreiben über den Prozess informiert und mittels Fragebogen schriftlich befragt. Es wurden 1.451 Eigentümer und 49 Betriebe angeschrieben (Rücklaufquote Eigentümer 44%, Betriebe 12%). Zusammenfassend kann folgendes festgestellt werden: die Gebäudequalität innerhalb des Berliner Rings wird schlechter bewertet als außerhalb. Dies entspricht auch dem Baualter. In den letzten drei Jahren haben die Eigentümer vermehrt mit Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen begonnen. 56 % der befragten Eigentümerinnen und Eigentümer sind an einer Sanierung bzw. Modernisierung interessiert. Dabei ist das Interesse der Eigentümer innerhalb des Berliner Rings höher. Die Ergebnisberichte sind auf der Internetseite der Universitätsstadt Tübingen zu finden (www.tuebingen.de/who). Außerdem wurden Hausverwaltungen von WEGs – soweit bekannt – ergänzend um Auskunft gebeten.

2.4. Weitere Veranstaltungen der Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zur Stadtteilentwicklung Waldhäuser-Ost hat mit der Auftaktveranstaltung am 5. Dezember 2017 begonnen. Zu dieser Veranstaltung im Hörsaal und Foyer der Geschwister-Scholl-Schule war die Bevölkerung sowie Vertretende aus Institutionen und Initiativen vor Ort eingeladen, es war keine Anmeldung erforderlich. Ehrenamtliche aus dem Stadtteiltreff haben Flyer an alle Haushalte verteilt, dazu wurde über Plakate und Presse sowie den Internetauftritt der Stadt für die Veranstaltung geworben. Rund 250 Personen haben teilgenommen. Neben der Begrüßung und Einführung durch die beiden Dezernenten Frau Dr. Arbogast und Herrn Soehlke hat der Chor der Grundschule Waldhäuser-Ost in den Abend eingestimmt. Außerdem haben die Anwesenden Informationen zum Stadtteilentwicklungsprozess erhalten. Im Anschluss konnten die Teilnehmenden in sechs Gruppen ihre Anregungen, Kritik und Einschätzungen zum Stadtteil einbringen. Zentrales Element war ein großes Stadtteilmodell, das zur räumlichen Veranschaulichung diente und zum Austausch anregte. Außerdem konnten die Teilnehmenden Spielfiguren an ihren Wohnort platzieren. Dies ergab ein Bild, aus welchen Quartieren die Menschen kamen. Außerdem konnten wichtige Wegeverbindungen in große Pläne eingetragen werden. Der erste Eindruck zeigte, dass es in Waldhäuser-Ost viel Gutes gibt wie das viele Grün oder die vielfältige soziale Infrastruktur, was es zu erhalten und zu stärken gelte. Gleichwohl wurden aber auch zahlreiche Schwächen und Verbesserungspotenziale angesprochen wie fehlende barrierefreie Wohnungen, Wohnangebote für das Leben im Alter oder strukturelle und gestalterische Mängel beim Einkaufszentrum. (Ergebnisse siehe www.tuebingen.de/who)

Darüber hinaus haben alle Bewohnerinnen und Bewohner ein bis zwei Fragebögen pro Haushalt erhalten, um ihre Einschätzung zur Situation und Veränderungsbedarfen im Stadtteil zu geben. An der Befragung konnten Bewohnerinnen und Bewohner ab 14 Jahren teilnehmen. Von 5.634 haben 854 einen Fragebogen ausgefüllt (Rücklaufquote 15%) (Ergebnisbericht siehe www.tuebingen.de/who). Mit speziellen Aktionen wurden verschiedene Zielgruppen, die bei Beteiligungen üblicherweise unterrepräsentiert sind, direkt angesprochen, über den Prozess informiert und ggf. beim Ausfüllen des Fragebogens unterstützt. So konnten in einem Gespräch mit dem Dorfrat im Studierendendorf deren Perspektive aufgenommen und über deren Kanäle gezielt zur Befragung aufgerufen werden. Über den

Freundeskreis Holderfeld, den Stadtteiltreff, den SSC, den Verein Islamisches Kultur- und Begegnungszentrum e.V. und die INET-Multis wurden insbesondere Menschen mit Migrationshintergrund angesprochen; Jugendliche wurden über das JuFo und die Geschwister-Scholl-Schule zur Teilnahme an der Befragung angeregt. 75% der Befragten stimmten zu, dass in Waldhäuser-Ost unbedingt etwas passieren muss. Den größten Handlungsbedarf sehen die Befragten beim Einkaufszentrum – im Hinblick auf eine attraktivere Gestaltung und Ergänzung des Angebots. Auch Angebote für Jugendliche oder im Bereich Pflege spielen bei der Stadtteilentwicklung für die Befragten eine Rolle. Rund ein Viertel der Befragten hat Bedarf an anderem Wohnraum in Waldhäuser-Ost.

Jugendliche aus dem JuFo haben mit ihren Handys Orte gefilmt, die sie gut finden, aber auch Orte, an denen sie Verbesserungspotenziale sehen, und damit ihre Sicht auf den Stadtteil gezeigt. Nach den Faschingsferien haben Kinder der Grundschule Waldhäuser-Ost (eine 3. und eine 4. Klasse) sich mit ihrem Wohnort auseinandergesetzt genauso wie Jugendliche aus der Fahrrad- und Elektrowerkstatt, die die Gebäude für das Stadtteilmodell gebaut haben. Den Jugendlichen und Kindern sind die Aufwertung des Freibereichs am JuFo, eine Ergänzung an öffentlichen Angeboten beim Holderfeld oder Möglichkeiten zum naturnahen Spielen ein Anliegen. Aber auch eine attraktivere Gestaltung des Einkaufszentrums hat bei ihnen hohe Priorität.

Am 9. Februar 2018 hat in der Grundschule Waldhäuser-Ost eine Zukunftswerkstatt stattgefunden (Ergebnisse siehe www.tuebingen.de/who). Dazu waren alle Bewohnerinnen und Bewohner mittels der Fragebögen, über Plakate und Presse eingeladen. Rund 75 Personen hatten sich angemeldet. Bei dieser Veranstaltung konnten die Teilnehmenden zentrale Themen im Hinblick auf identifizierte Stärken und Veränderungspotenziale in vier Gruppen vertieft diskutieren. Als Grundlage dienten die auf Basis der bis dahin gewonnenen Erkenntnisse vorgeschlagenen Ziele zu folgenden Themenfeldern:

- Soziale Infrastruktur und Zusammenhalt
- Sport, Bildung und Freizeit
- Wohnen, Wohnumfeld und Nahversorgung
- Wegeverbindungen, Mobilität, Verkehr und Sicherheit

Am 9. Mai 2018 hat es eine Informationsveranstaltung auf dem Platz beim Stadtteiltreff im Bereich des Einkaufszentrums gegeben. Bei sommerlichem Wetter kamen rund 170 Personen. In einem Zelt fanden die Begrüßung und Einführung durch die beiden Dezernenten Frau Dr. Arbogast und Herrn Soehlke sowie die Erläuterung des Maßnahmenkonzeptes statt. Anschließend konnten die Interessierten an verschiedenen Stationen über die einzelnen Vorschläge informieren, diskutieren und Rückmeldungen geben. Eine Zusammenfassung und Diskussion folgte im Plenum. Das Stadtteilmodell wurde durch die von Jugendlichen und Engagierten der Fahrradwerkstatt gebauten Häuser noch anschaulicher und war ein Anziehungspunkt, an dem die Bewohnerinnen und Bewohner ins Gespräch kamen. (Ergebnisdokumentation siehe Anlage 2)

2.5. Ziele und Handlungsschwerpunkte

Die aus den ersten Beteiligungsformaten und der Bewertung der Bestandssituation gesammelten Erkenntnisse aus den ersten Beteiligungsformaten und der Bewertung der Bestandssituation sind in eine SWOT-Analyse eingeflossen, die Stärken und Veränderungspotenziale in einzelnen Themenfeldern aufzeigt. Aufgrund dieser Analyse sowie gesamtstädtischer Strategien und Konzepte wurden Ziele für die Stadtteilentwicklung formuliert. Dabei

spielen Querschnittsthemen wie Integration, Inklusion und Geschlechtergerechtigkeit eine übergreifende Rolle.

Dabei gibt es zu den meisten Zielen breite Zustimmung und Einigkeit. Beim Themenfeld Wohnen gibt es kontroverse Meinungen, was die Schaffung von zusätzlichen Neubauten an einzelnen Standorten angeht.

Soziale Infrastruktur und Zusammenhalt

- Soziale Infrastruktur sowie Vernetzung der Akteure stärken und weiterentwickeln.
- Angebote für Ältere sowie Menschen mit Unterstützungs- und Pflegebedarf (Pflege-WG, Pflegeheim) ausbauen.
- Angebote und Treffpunkte, die den Austausch unterschiedlicher Gruppen fördern, ergänzen und weiterentwickeln (kleinteilig, z.B. Wohncafé).
- Bekanntheit von bestehenden Einrichtungen und Angeboten im Stadtteil steigern (Jugendforum, Stadtteilbücherei).
- Initiativen und Engagement projektbezogen unterstützen (z.B. Vereine in ihrer Wirkung in den Stadtteil stärken, Fahrradwerkstatt „Gepäckträger“).
- Angebote mit überörtlicher Bedeutung stärken (u.a. Sport, Bücherei, Hallenbad, Schulen).

Sport, Bildung und Freizeit

- Vorhandene Spielmöglichkeiten qualifizieren/verbessern.
- Dezentrale und kleinteilige Angebote für Kinder und Jugendliche im öffentlichen Raum schaffen/verbessern.
- Angebote für Sport, Freizeit und Bewegungsförderung ergänzen (auch vereinsunabhängig, niederschwellig, für alle Generationen).
- Schul- und Kinderbetreuungsangebot als Standortfaktor stärken und weiterentwickeln.
- Gesundheitsförderung und Umweltbildung stärken.
- Kultur- und Qualifizierungsangebote schaffen.
- Digitale Infrastruktur modernisieren, v.a. schnelleres Internet.
- Lebendigkeit in den Stadtteil bringen.

Wohnen, Wohnumfeld und Nahversorgung

- Nahversorgung sichern und aktuellen Anforderungen anpassen.
- Fehlende Angebote ergänzen u.a. Café/Gastronomie auch als Treffpunkt
- Zentrum stärken und Stadtteilidentität schaffen, EKZ neu konzeptionieren.
- Grün- und Freiflächen sowie öffentlichen Raum besser nutzbar machen, mehr Aufenthaltsqualität schaffen und ökologisch aufwerten.
- Gebäude energetisch sanieren, wenn möglich barrierearm anpassen und ansprechender gestalten.
- Neue Wohnformen und Wohnen im Alter ermöglichen.
- Wohnungsangebot für bestimmte Zielgruppen schaffen (Familien, Ältere, Menschen mit geringerem Einkommen).

Wegeverbindungen, Mobilität, Verkehr und Sicherheit

- Einzelne Quartiere besser verbinden und damit auch das Zusammenleben und den Austausch von Menschen unterschiedlicher Herkunft, Generationen und Lebenslagen fördern.
- Starke Trennwirkung des Berliner Rings auflösen, Querungen erleichtern.
- Anbindung an angrenzende Stadtteile verbessern u.a. auch zum Wissenschafts- und Technologiepark.

- Wegenetz übersichtlicher, sicherer, barrierefrei gestalten, Zustand verbessern.
- Auffindbarkeit und Anbindung von Einrichtungen/Sportanlagen verbessern.
- Situation für Fußgänger und Radfahrer verbessern.
- Parkierungskonzept überprüfen/ggf. verbessern (Besucher, E-Mobilität, Carsharing, GSS).

2.6. Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept

Das Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept (siehe Plan Anlage 3) beschreibt die Vorschläge für investive, bauliche Maßnahmen im Rahmen der Stadtteilentwicklung. Dabei werden Maßnahmen der ersten Priorität (zeitnah realisierbar, Bestandteil 1. Kosten- und Finanzierungsübersicht), der zweiten Priorität (mittel- und längerfristige Maßnahmen) sowie Maßnahmen ohne Städtebauförderung zugeordnet. Die Maßnahmen der ersten Priorität sind Grundlage für die Antragstellung und sollen im Förderzeitraum von 8 bis 10 Jahren realisiert werden. Dafür liegt der Finanzbedarf zwischen 14 und 16 Millionen Euro. Der Förderrahmen liegt bei rund 11 bis 13 Millionen Euro. Für das Untersuchungsgebiet Waldhäuser-Ost ergeben sich folgende Handlungsschwerpunkte:

1.0 Ort der Generationen:

In diesem Bereich soll das städtische Kinderhaus abgerissen und neu gebaut werden. Es soll ergänzt werden durch Wohnangebote für ältere Menschen (auch in Verbindung mit Pflege) und Räume für die Nachbarschaft (Wohncafé, Multifunktionsraum). Damit soll ein Ort für alle Generationen entstehen, der die Nachbarschaften – zum Teil mit unterschiedlichen Milieus – verbindet. Wenn möglich soll eine barrierefreie fußläufige Anbindung an die Stadtteilmitte hergestellt werden. (Bestandteil 1. Priorität; Konzeptarbeit zu Beginn der Sanierung)

Im Beteiligungsprozess ist dieser Handlungsbereich auf mehrheitlich positive Resonanz gestoßen.

2.0 Stadtteilmitte:

Zu diesem Bereich gehören insbesondere Maßnahmen, die die Neugestaltung öffentlicher Flächen im Bereich des Berliner Rings betreffen mit dem Ziel, den Straßenquerschnitt zu reduzieren und den Verkehr zu beruhigen, die öffentlichen Räume aufzuwerten und möglichst niveaugleiche Verbindungen zur Geschwister-Scholl-Schule, zum Studierendendorf und in Richtung Bussardweg herzustellen.

Da es bei diesem Maßnahmenbereich noch sehr viel offene Fragen (z.B. Entwicklung Einkaufszentrum, Verkehrskonzept mit Regionalstadtbahn) gibt, ist er der 2. Priorität zugeordnet.

3.0 Einkaufszentrum:

Für das Einkaufszentrum ist das Ziel, eine Neukonzeption zu erarbeiten, die den Einzelhandel stärkt, bauliche Ergänzungen (Gemeinbedarf, Wohnen) und eine Aufwertung der Freiräume ermöglicht. Im Bereich des Einkaufszentrums soll für den Prozess der Sozialen Stadt ein Quartiersbüro als Anlaufstelle eingerichtet werden.

Die Entwicklung dieses Bereichs hat bei der Bevölkerung und für die Weiterentwicklung des Stadtteils einen sehr hohen Stellenwert und gehört deshalb zur ersten Priorität. Da es sich um private Flächen handelt, sind die rechtlichen Möglichkeiten der Verwaltung für eine Aktivierung der Fläche beschränkt. Die Verwaltung wird eine aktive Rolle in der Vermittlung einnehmen, um zu einer Perspektive für das Zentrum zu kommen.

4.0 Geschwister-Scholl-Schule:

Im Bereich der Geschwister-Scholl-Schule soll im Rahmen der Sanierung der Schwerpunkt in der Anbindung und Auffindbarkeit der öffentlichen Nutzungen liegen. Dabei handelt es sich um die Stadtteilbibliothek (Anbindung im Rahmen von 2.0) sowie das Jugendforum (JuFo), das dringend auch eine Gestaltung und Aufwertung des Freireichs benötigt. Letzteres soll kurzfristig erfolgen und ist der ersten Priorität zugeordnet.

Bezüglich einer möglichen Schulerweiterung und der Neuordnung des Schulparkplatzes unter Berücksichtigung ergänzender Bebauung sind zunächst vertiefende Untersuchungen und Konzepte notwendig (2. Priorität, Maßnahme ohne Städtebauförderung).

5.0 Bildungshaus Winkelwiese:

Die Maßnahme Bildungshaus Winkelwiese ist bereits in Vorbereitung. Nächster Schritt ist ein Planungswettbewerb. Im Rahmen der Sanierung sollen der Abbruch der Bestandsgebäude sowie der Neubau des Kinderhauses und die Gestaltung der öffentlichen Spiel- und Grünflächen gefördert werden (1. Priorität). Ebenso soll die Fußwegeverbindung vom Bildungshaus Winkelwiese nach WHO aufgewertet/saniert werden.

Der Neubau von Schule und Sporthalle werden ohne Städtebaufördermittel umgesetzt, da hier aufgrund bestehender Schulbauförderung keine zusätzliche Fördermöglichkeit besteht.

6.0 Bei den Römergräbern:

Im Bereich Römergräber soll der Spiel- und Naherholungsbereich mit dem Aussichtspunkt saniert und aufgewertet werden. Diese Maßnahme gehört zur ersten Priorität. Der Bevölkerung ist dabei ein behutsamer Umgang angepasst an den Standort und die Umgebung wichtig.

Aus Sicht der Verwaltung stellt sich der Bereich 6.2 als Potenzial für ergänzende Bebauung dar, da eine einseitige Erschließung vorliegt und die Fläche daher ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand entwickelt werden könnte. Die Bevölkerung sieht den Bereich sehr kritisch, da die Fläche als Schlittenwiese genutzt wird, eine der wenigen öffentlichen Grünflächen im Gebiet und ein wichtiger Treffpunkt für alle Generationen ist. Die Fläche steht für ergänzende Bebauung auf einem kritischen Prüfstand und soll von der Verwaltung in einer nächsten Phase zunächst intensiv auf Vor- und Nachteile überprüft werden.

7.0 Versorgungsbereich Vogelbeerweg:

Im Bereich 7.0 soll zunächst (1. Priorität) die fußläufige Anbindung und Verbindung für Radfahrer zum Wissenschafts- und Technologiepark und in Richtung Wanne verbessert werden durch eine Umgestaltung der Kreuzung Nordring/Waldhäuser Straße und den Abschnitt Waldhäuser Straße bis zur Einmündung Berliner Ring. Dies war der Bürgerschaft ein wichtiges Anliegen.

Weitere Maßnahmen im Bereich Vogelbeerweg können erst weiterverfolgt werden, wenn eine Entscheidung zur Regionalstadtbahn (Lage Endhaltestelle) vorliegt (2. Priorität).

8.0 Sportanlage Holderfeld:

Beim Holderfeld sollen in erster Priorität eine öffentliche Aktiv- und Bewegungsfläche gestaltet werden mit Angeboten für alle Generationen. Außerdem werden die Neuordnung und Neugestaltung des Eingangsbereichs zur Sportanlage sowie die Sanierung und Ausbaus des Fußwegs vom Zentrum zum Holderfeld vorgeschlagen.

Weitere Maßnahmen wie der Bau der Kalthalle oder die Erneuerung des Kunstrasenbe-

lags werden außerhalb der Städtebauförderung von der Verwaltung vorbereitet.

9.0 Stadtteileingang:

Ein Rückbau der Stadtteileinfahrt vom Nordring aus und eine städtebauliche Aufwertung des Stadtteileingangs sind im Gesamtzusammenhang noch genauer zu untersuchen. Mögliche bauliche Ergänzungen in diesem Bereich sind noch intensiv zu prüfen. (2. Priorität)

10.0 Zentraler Bereich (innerhalb Berliner Ring):

Im zentralen Bereich werden folgende Maßnahmen im Rahmen der ersten Priorität vorgeschlagen: Sanierung und Gestaltung der Freibereiche, Wege und Plätze, energetische Sanierung und ggf. barrierefreie Anpassung des Gebäudebestands sowie die Verbesserung von Querungsmöglichkeiten im östlichen und nördlichen Teil des Berliner Rings.

Für viele vorgeschlagene Maßnahmen sind noch intensivere Untersuchungen sowie ein städtebauliches Gesamtkonzept notwendig. Deshalb sollen in der ersten Phase der Sanierung vertiefende Prüfungen der Potenzialflächen und deren Bewertung sowie die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes mit den Schwerpunkten Freiraum (Plätze, Grün- und Spielflächen), Mobilität und bauliche Entwicklung erfolgen. Auf dieser Grundlage können dann weitere Entscheidungen und Priorisierungen für Maßnahmen aus der zweiten Priorität erfolgen. Außerdem soll damit ein städtebaulicher Rahmenplan für die Stadtteilentwicklung von Waldhäuser-Ost über den Zeitraum der Städtebauförderung hinaus vorliegen (Zielhorizont 15 bis 20 Jahre).

11.0 Tropenlinik

Im Teilbereich der Tropenlinik soll der Altbau des Paul-Lechler-Krankenhauses umfassend saniert und zu 43 Altenwohnungen umgebaut werden. (s. Plan Anlage 4) Für diese Maßnahme sollen keine Fördermittel eingesetzt werden. Über einen Sanierungsvertrag, der die Ziele des Projekts mit Erhaltung des stadtbildprägenden Gebäudes und seine neue Nutzung regelt, besteht für die Eigentümer der Anreiz einer erhöhten steuerlichen Abschreibung der Sanierungskosten. Hierdurch kann der sehr hohe Aufwand zur Erhaltung des Gebäudes wirtschaftlich tragfähig werden.

2.7. Nicht-investive Maßnahmen

In einem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept spielen nicht nur investive Maßnahmen eine Rolle, sondern auch solche, die den Zusammenhalt und das soziale und kulturelle Miteinander in einem Stadtteil fördern. Viele dieser Ziele und Ansätze stehen in enger Verbindung mit baulichen Projekten und sollen integriert umgesetzt werden. Für die Stadtteilentwicklung von Waldhäuser-Ost spielen dabei die Stärkung und Schaffung von generationen- und zielgruppenübergreifenden Treffpunkten und Angeboten eine wichtige Rolle. Dazu gehören auch verbesserte Kommunikations- und Informationswege und die Integration von Bevölkerungsgruppen, die bislang wenig am Stadtteilleben teilgenommen haben. Außerdem sollen die Ideen aus der Bevölkerung für eine kurzfristige Belebung des Platzes am Einkaufszentrum aufgegriffen werden. Seit Juni 2018 ist die Stadtteilsozialarbeit in WHO wieder besetzt. Die nicht-investiven Maßnahmen werden in enger Zusammenarbeit und im Austausch mit der Stadtteilsozialarbeit vorangebracht. Aufgrund der Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet kommt dem Ausbau und der Weiterentwicklung von Angeboten für ältere Menschen auch bei Pflegebedarf eine beson-

dere Bedeutung zu. Insbesondere die Deckung des Bedarfs von 45-60 Pflegeplätzen stellt eine große Herausforderung dar.

Für Familien, Jugendliche und Kinder geht es um die Weiterentwicklung und Anpassung bestehender Angebote und deren Mitgestaltung. Dabei soll ein Schwerpunkt bei der Zielgruppe der Jugendlichen liegen sowie bei der Gestaltung von guten Übergängen (Kindergarten – Schule, Schule – Beruf) und einem guten Miteinander mit den Familien. Im Bereich Bildung ist die Weiterentwicklung und Stärkung der Schulen ein wichtiges Handlungsfeld. (Anlage 5 nicht-investive Maßnahmen)

2.8. Abgrenzung eines Sanierungsgebietes

Aufgrund der vorbereitenden Untersuchungen werden Bereiche mit städtebaulichen Missständen und Handlungsbedarf identifiziert. Für einzelne Bereiche des Untersuchungsgebietes werden keine Maßnahmen im Rahmen der Sanierung vorgesehen. An anderer Stelle sind Maßnahmen notwendig, die außerhalb des bisherigen Untersuchungsgebiets liegen (Kreuzungsbereich Nordring/Waldhäuser Str.). Für die Festsetzung eines Sanierungsgebietes wird daher eine andere Abgrenzung in Betracht kommen. Ein Vorschlag zur Abgrenzung wird unter Spiegelung der Anforderung an eine Verfahrensart (klassisches bzw. vereinfachtes Verfahren) in den kommenden Wochen erarbeitet werden.

2.9. Weitere Kommunikation und Beteiligung

Die Beteiligung wird in der Phase der Umsetzung fortgeführt. Dafür wird ein Vorschlag für ein Beteiligungskonzept von der Verwaltung erarbeitet. In Soziale Stadt-Gebieten wird der Prozess in der Regel durch ein Quartiersmanagement intensiv begleitet. Das Quartiersmanagement ist Bindeglied zwischen der Stadtverwaltung und den Bewohnerinnen und Bewohnern, es begleitet alle Maßnahmen im Rahmen der Sanierung, es ist zuständig für die Umsetzung der Sanierungsziele, für Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit, es ist Anlaufstelle für Fragen und Anregungen und es kümmert sich um die weitere Beteiligung sowie ergänzende Fördermittel und stärkt Engagierte im Stadtteil.

Für Waldhäuser-Ost ist es wichtig, die Aufgaben für ein solches Quartiersmanagement in Abgrenzung und Ergänzung zu den Aufgaben der Stadtteilsozialarbeit klar abstecken, dabei Synergien zu nutzen und als Team im Stadtteil aufzutreten und zu handeln.

In der Übergangsphase von der Antragstellung bis zur Aufnahme in das Förderprogramm gilt es, den Kontakt in den Stadtteil zu halten und den Diskussionsprozess fortzusetzen. Dazu soll es z.B. Veranstaltungen des Stadtteiltreffs geben und im Herbst 2018 ist eine Veranstaltung zur Staffelübergabe des Mobilen Wohnzimmers, das bereits mit Erfolg in der Südstadt eingesetzt wurde, an WHO geplant.

2.10. Weitere Schritte

Die Verwaltung wird für Herbst dieses Jahres die Antragstellung zur Aufnahme des Gebietes Waldhäuser-Ost in das Städtebauförderprogramm Soziale Stadt sowie die Festsetzung eines Sanierungsgebietes vorbereiten.

Im Rahmen der Sitzung des Planungsausschusses am 12. Juli und des Ortsbeirates am 11. Juli möchte die Verwaltung insbesondere zum Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept (Inhalte, Priorisierung) Rückmeldung der Gremien erhalten, um die Beschlüsse im Herbst 2018 vorzubereiten. Diese Aspekte sind Grundlage für den Antrag.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, den Prozess der Stadtteilentwicklung wie geplant fortzuführen. Im Herbst soll ein Sanierungsgebiet festgesetzt und der Antrag für das Programm Soziale Stadt gestellt werden.

4. Lösungsvarianten

keine

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Planansätze für 2019 ff werden auf Basis der Kosten- und Finanzierungsübersicht gebildet und sollen im Haushaltsentwurf 2019 etatisiert werden.